

Bebauungsplan Nr. 90

ANMERKUNG:

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Vor Beginn der Bau-
maßnahmen ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

TEXTL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

1. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Die Erweiterungen an den bestehenden Bausubstanzen haben über die gesamte Gebäudebreite zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 103 BauONW

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 90
Gebiet: Butendorfer-, Sellerbeck -, Allmann-, Köhnestraße

§ 2 Gestaltungsvorschrift

1.0 Höhenangaben

1.1 Sockelhöhe

Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Wohngebäuden (Neubebauung) nicht mehr als 0,75 m über
Terrain liegen (OK Fußboden am Hauseingang gemessen). Die Sockelhöhe ist innerhalb der Haus-
zeilen einheitlich bzw. in Zweiergruppen gleich vorzusehen. Für die bestehende Bausubstanz gilt
die derzeit vorhandene Sockelhöhe, die bei Angrenzung eines Neubaus zu übernehmen ist.

1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m (Neubebauung), gemessen vom Erdgeschoßfußboden im Ein-
gangsbereich, festgesetzt. Sie ist innerhalb der Hauszeilen einheitlich bzw. in Zweiergruppen gleich
vorzusehen. Für die bestehende Bausubstanz gilt die derzeit vorhandene Traufhöhe, die bei An-
grenzung eines Neubaus zu übernehmen ist. Bei Erweiterungen an bestehender Bausubstanz (2-
gesch. Siedlungshäuser) ist der Traufpunkt im rückwärtigen Bereich unter Verlängerung der Dach-
linie bis auf eine Höhe von 0,90 m (Brüstungshöhe) über Erdgeschoßdecke vorzusehen.

1.3 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe wird mit max. 0,50 m festgesetzt. Sie ist innerhalb der Hauszeilen einheitlich bzw.
in Zweiergruppen gleich vorzusehen. Für die bestehende Bausubstanz gilt die derzeit vorhandene
Drempelhöhe, die bei Angrenzung eines Neubaus zu übernehmen ist.

2.0 Fassade

2.1 Aufgehendes Mauerwerk

Die Gestaltung der Außenwandflächen ist als Putz- (Wärmedämmputz) fassade auszuführen.
Farbton: Erdfarben bzw. Naturfarben.

2.2 Giebelmauerwerk der Dachgeschosse

Verschieferung – Farbton anthrazit - in Kombination mit Putz (Wärmedämmputz)

Farbton: Erdfarben bzw. Naturfarben.

Die Gestaltung der Hausgruppen in sich hat einheitlich zu erfolgen. Die Einzeleigentümer einer Gruppe haben eine einheitliche Gestaltung ihrer Hauszeile abzustimmen unter Abgabe einer entsprechenden Erklärung bei Antragstellung eines Gebäudes innerhalb der Hauszeile.

3.0 **Dächer**

3.1 Dachneigung – Dachflächen

Die Dachneigung der Neubebauung wird mit max. 45° festgesetzt. Für die bestehende Bausubstanz gilt die vorhandene Dachneigung, die bei Angrenzung eines Neubaus zu übernehmen ist. Die Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken.

3.2 Dachgauben – Dachüberstände

Dachgauben und Dachüberstände sind für die bestehende Bausubstanz unzulässig.

Für die Neubebauung, die nicht an bestehende Bausubstanz angrenzt, sind Dachgauben als Einzelgauben bis zu einer Breite von 2.50 m zugelassen, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind. Dachüberstände sind unzulässig.

3.3 Firstrichtung – Firsthöhe

Die Firstrichtung ist, wie in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet, auszurichten. Die Firsthöhe ist für die 2-geschossigen Hausgruppen einheitlich vorzusehen bzw. zu übernehmen.

Im Falle einer Neubebauung im Bereich eingeschossiger Gebäude kann der First unter Beibehaltung der Dachneigung bezogen auf eine Gebäudetiefe von 11,00 m ausgerichtet werden.

4.0 **Garagen**

4.1 Gestaltung

Die Garagen sind bei Einzelgaragen in der äußeren Gestaltung in Material und Farbe (Verblendung, Putz, Schiefer) entsprechend den Hausgruppen anzugleichen.

Die Gemeinschaftsgaragenanlagen können als Einzelfertigaragen ausgeführt werden, wobei die farbliche Anpassung - Putz - Farbton: Erdfarben bzw. Naturfarben - an das Siedlungsbild zu berücksichtigen ist.

4.2 Dachflächen

Für die Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Sichtbare schwarze Pappeindeckungen sind unzulässig.

5.0 **Einfriedigungen**

Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig. Allgemein zulässig sind Pflanztröge bzw. Mauern in Verbindung mit den Hauseingängen und Garagenzufahrten mit einer max. Höhe von 0,50 m. Als Materialien sind Bahnschwellen, Sichtmauerwerk bzw. Putz - Farbton: Erd- bzw. Naturfarben. Die Gestaltung dieser Bereiche hat bei zusammenhängenden Hausgruppen einheitlich zu erfolgen.

Als Einfriedigung der Hausgärten ist bis max. 3,00 m ab Gebäudehinterkante eine 2,00 m hohe Wand in Sichtmauerwerk bzw. Putz - Farbton: rot - zulässig. Im weiteren sind Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe vorzusehen, die innerhalb einer Strauchpflanzung so zu setzen sind, daß sie nach voller Entfaltung der Pflanzung von dieser verdeckt werden. Vorgenanntes gilt auch entlang der Wirtschaftswege.